LE POINT EN RECHERCHE

Mars 2006

Série socio-économique 06-003

REVENU DES MÉNAGES, VALEUR NETTE ET ABORDABILITÉ DU LOGEMENT AU CANADA

INTRODUCTION

En 1999, Statistique Canada a effectué l'Enquête sur la sécurité financière (ESF) dans le but d'évaluer la santé financière des Canadiens pour la première fois depuis 1984[1]. L'enquête a permis de recueillir des données sur les revenus, les biens et les dettes des Canadiens, et comprenait des questions sur les coûts de logement dont l'inclusion avait été parrainée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Le présent *Point en recherche* se fonde sur ces données de 1999 pour offrir un aperçu de la richesse au Canada et examiner le rapport entre la valeur nette et un certain nombre de caractéristiques des ménages comme l'âge, le mode d'occupation, le revenu et l'abordabilité du logement[2].

APERÇU DE LA VALEUR NETTE

En 1999, la valeur nette de 11,6 millions de ménages canadiens se chiffrait à environ trois billions de dollars (tableau 1). Estimés à un billion de dollars, les avoirs de retraite (incluant les rentes, les REER et les FERR) constituaient la composante individuelle la plus élevée de l'avoir net des ménages, mais non la plus courante[3]. C'est plutôt à l'avoir propre foncier que revenait ce titre, cet élément étant aussi la deuxième composante en importance de la valeur nette, avec une proportion de 26 %, soit 800 milliards de dollars[4]. Les investissements financiers (autres que les rentes, REER et FERR) se retrouvaient beaucoup plus bas dans la liste des avoirs et se chiffraient à environ 431 milliards de dollars, soit à peu près 14 % de l'avoir net total. Par ailleurs, la répartition de cette composante était particulièrement restreinte, puisque seulement 13 % des ménages canadiens possédaient des investissements totalisant 50 000 $ et plus (tableau 1). Enfin, le reste de la valeur nette totale (26 %) était composée d'autres avoirs,

Tableau 1 : Profil de la valeur nette, Canada, 1999

Types d'avoirs	Valeur total (en milliards $)	Part de la valeur nette total (%)	Pourcentage des ménages possédant des avoirs (%)
Avoirs propres fonciers	800	26	64
Avoirs de retraite	1 025	34	38 *
Investissements financiers	431	14	13 *
Autres avoirs	790	26	
Total	3 045	100	

* Pourcentage de répondants qui possèdent des avoirs de 50 000 $ ou plus.

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de l'Enquête sur la sécurité financière, réalisée par Statistique Canada en 1999.

notamment tous les autres avoirs des ménages, comme les effets mobiliers, les véhicules, les résidences secondaires ainsi que les capitaux propres, chiffrés en fonction de leur valeur nette - soit le total des avoirs moins le total de l'endettement.

Les ménages commencent à accumuler des avoirs lorsqu'ils achètent l'ameublement et l'équipement ménager dont ils ont besoin. De nombreux ménages s'achètent aussi une maison et commencent à accumuler un avoir propre foncier. En 1999, près des deux tiers (64 %) des ménages canadiens étaient propriétaires de leur maison. Ces

---

[1] La SCHL a contribué financièrement à l'élaboration de l'ESF en plus de fournir de la rétroaction sur les aspects de la recherche qui l'intéressaient. Entre autres, elle a recommandé à Statistique Canada de recueillir les données sur les coûts de logement utilisées dans ce numéro du *Point en recherche* afin d'examiner le rapport entre l'abordabilité du logement et la richesse.

[2] La valeur nette d'un ménage s'entend de la valeur de tous ses avoirs moins ses dettes. L'information sur les caractéristiques des ménages ainsi que la valeur des avoirs et des dettes a été recueillie dans le cadre de l'ESF entre mai et juillet 1999. Les données sur le revenu se rapportent à l'année civile précédente, c'est-à-dire 1998. Les montants en dollars fournis dans ce numéro du *Point en recherche* n'ont pas été redressés en fonction de l'inflation enregistrée annuellement depuis la collecte des données.

[3] Tous les montants d'avoir net rapportés dans ce numéro du *Point en recherche* incluent la valeur estimative des prestations du régime de retraite de l'employeur.

[4] L'avoir propre foncier correspond à la valeur de la résidence principale moins tout prêt hypothécaire à rembourser. La valeur des résidences secondaires possédées par les membres du ménage est incluse sous la catégorie Autres avoirs.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

propriétaires détenaient 91 % de tout l'avoir net (tableau 2). Par contraste, les locataires, formant 36 % des ménages, ne possédaient que 9 % de l'avoir net total des ménages.

Pour analyser plus en détail la répartition inégale de l'avoir net entre les locataires et les propriétaires-occupants, on fixe à 50 000 $ la valeur minimale d'un avoir considéré comme important et l'on détermine quels ménages détenaient des avoirs importants en évaluant le montant d'avoir net qu'ils contrôlaient. En 1999, les locataires qui ne possédaient aucun avoir important représentait 30 % de la totalité des ménages, mais ne détenaient que 3 % de la valeur nette totale. Les locataires disposant d'un avoir net important (50 000 $ et plus) ne représentaient que 6 % de la totalité des ménages et détenaient 6 % de la valeur nette totale. À l'opposé, 28 % des propriétaires-occupants ne possédaient aucun avoir important sous forme d'avoirs de retraite ou d'investissements, mais contrôlaient quand même 16 % de la valeur nette. Les propriétaires-occupants qui détenaient un avoir important autre qu'un bien immobilier représentaient 35 % de tous les ménages, mais ils contrôlaient 75 % de la valeur nette totale. Les plus fortunés — qui détenaient un avoir important sous forme d'avoirs de retraite et d'investissements — ne constituaient que 8 % de l'ensemble des ménages, mais ils contrôlaient une part disproportionnée de la valeur nette totale, soit 32 % (tableau 2).

ÂGE, MODE D'OCCUPATION, REVENU ET VALEUR NETTE

Les ménages doivent épargner et mettre de côté une partie de leur revenu pour accumuler des avoirs. Comme il faut du temps pour y parvenir, la valeur nette des ménages tend à s'accroître avec l'âge. Le revenu augmente aussi avec l'âge du soutien économique du ménage, pour atteindre son point culminant juste avant la retraite. Généralement, les ménages âgés qui gagnent des revenus supérieurs possèdent une valeur nette plus élevée. Dans la figure 1, on observe que les jeunes ménages se retrouvent généralement dans

Tableau 2 : Répartition des ménages et de la valeur nette selon le mode d'occupation et le profil de l'avoir, Canada, 1999

Mode d'occupation et type d'avoir	% par rapport au total des ménages	Part de la valeur nette totale (%)
Locataires	**36**	**9**
Locataires sans avoir important sous forme d'avoirs de retraite ou d'investissements*	30	3
Locataires ayant un avoir important sous forme d'avoirs de retraite	4	3
Locataires ayant un avoir important sous forme d'investissements	1	1
Locataires ayant un avoir important sous forme d'avoir de retraite et d'investissements	1	2
Propriétaires	**64**	**91**
Propriétaires sans avoir important sous forme d'avoirs de retraite ou d'investissements**	28	16
Propriétaires ayant un avoir important sous forme d'avoirs de retraite	24	38
Propriétaires ayant un avoir important sous forme d'investissements	3	5
Propriétaires ayant un avoir important sous forme d'avoirs de retraite et d'investissements	8	32

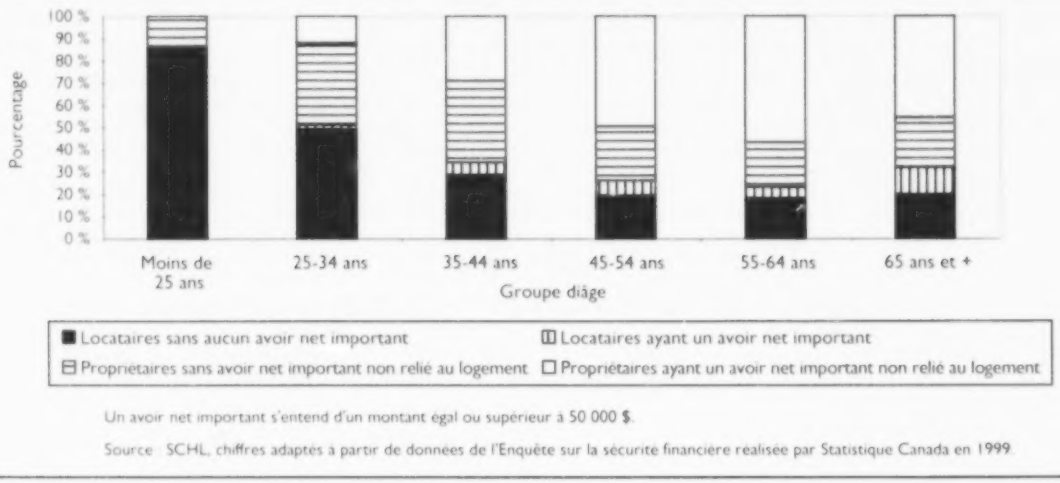
* Dans le cadre de l'ESF de 1999, la valeur de l'avoir devait être d'au moins 50 000 $ pour qu'il soit considéré comme important. La valeur nette des ménages locataires sans avoir important était surtout constituée d'ameublement et d'équipement ménager, de véhicules et — pour certains — de capitaux propres. Dans la présente étude, tous ces éléments sont regroupés dans la catégorie résiduelle intitulée Autres avoirs. Bien que les autres avoirs n'apparaissent pas dans une catégorie distincte du tableau, on en a tenu compte pour déterminer la proportion de valeur nette détenue par les ménages.

** La valeur nette de ces ménages propriétaires se composait de leur avoir propre foncier, d'avoirs peu considérables et de nature non résidentielle, d'ameublement et d'équipement ménager, de véhicules et en plus, de capitaux propres ou de résidences secondaires. Ces derniers éléments entrent dans la catégorie Autres avoirs aux fins de la présente étude et, même s'ils n'apparaissent pas dans une catégorie distincte du tableau, on en a néanmoins tenu compte pour calculer la valeur nette détenue.

Voir les définitions à la fin de ce *Point en recherche* pour les détails sur la détermination du mode d'occupation des ménages.

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de l'Enquête sur la sécurité financière réalisée par Statistique Canada en 1999.

Figure 1: Mode d'occupation et profil d'actif des ménages, selon le groupe d'âge, Canada, 1999

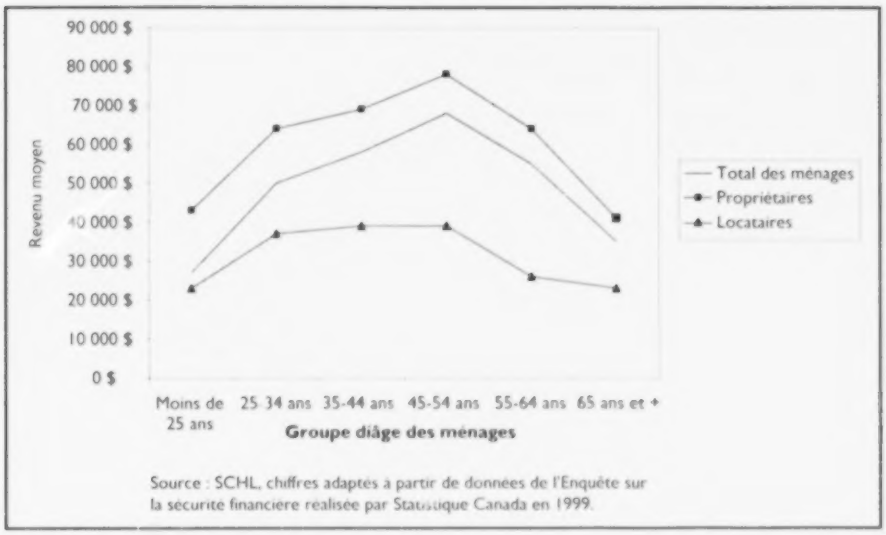


Un avoir net important s'entend d'un montant égal ou supérieur à 50 000 $.

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de l'Enquête sur la sécurité financière réalisée par Statistique Canada en 1999.

2007-01498/

Figure 2 : Revenu moyen des ménages selon le mode d'occupation et le groupe d'âge, Canada, 1998



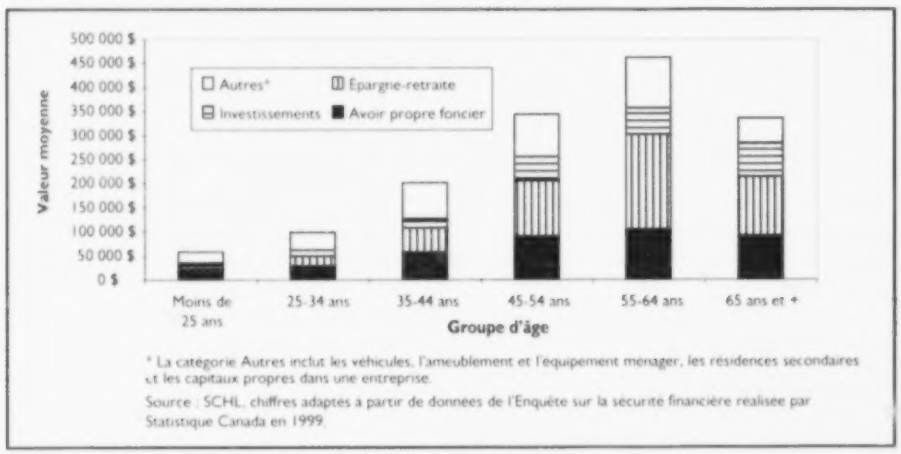
Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de l'Enquête sur la sécurité financière réalisée par Statistique Canada en 1999.

la catégorie des locataires qui ne disposent d'aucun avoir net important. En 1999, environ 83 % des ménages de moins de 25 ans étaient locataires[1]. À mesure que les soutiens de ménage prennent de l'âge, ils ont tendance à devenir propriétaires-occupants. Quand ils arrivent à l'âge moyen, ces propriétaires, en plus de posséder leur maison, possèdent aussi habituellement des avoirs non résidentiels importants. En 1999, à commencer par le groupe des 35 à 44 ans, on retrouve une majorité de propriétaires-occupants parmi les ménages.

Si les ménages âgés ont eu le temps nécessaire pour accumuler des avoirs, c'est le revenu qui fournit les ressources requises pour épargner. La figure 2 montre que les revenus moyens ont augmenté pour tous les ménages jusqu'au groupe d'âge des 45 à 54 ans, puis qu'ils ont baissé par la suite[2]. Elle révèle toutefois des différences majeures entre les revenus rapportés par les propriétaires-occupants et les locataires dans le cadre de l'ESF. Premièrement, les locataires du groupe des 45 à 54 ans ont indiqué des revenus à peine plus élevés que ceux du groupe des 25 à 34 ans. Par ailleurs, les propriétaires-occupants âgés de 45 à 54 ans ont fait état de revenus beaucoup plus élevés que ceux du groupe des 25 à 34 ans. Outre le fait que les propriétaires plus âgés avaient des revenus beaucoup plus élevés que les propriétaires plus jeunes, on a observé que les propriétaires disposaient de revenus moyens supérieurs à ceux des locataires parmi tous les groupes d'âge. À leur point culminant, les revenus moyens des propriétaires-occupants de 45 à 54 ans étaient approximativement le double de ceux des locataires du même groupe d'âge.

La figure 3 illustre les variations dans la valeur des catégories d'avoirs de chaque groupe d'âge en 1999. On voit que les jeunes ménages accumulaient, tout d'abord, d'autres avoirs comme de l'ameublement et l'équipement ménager, et que l'avoir propre foncier était le deuxième type d'avoir que les soutiens de ménage âgés de moins de 25 ans commençaient à acquérir[3]. La valeur des avoirs de retraite augmentait jusqu'à 64 ans, puis elle diminuait chez les répondants plus âgés. Dans le cas des investissements, leur valeur continuait de s'accroître même après la retraite. La hausse continue de la valeur des autres avoirs chez les répondants d'âge moyen jusqu'à 64 ans reflète l'augmentation de la valeur des résidences secondaires, des capitaux propres, et de l'ameublement et équipement ménager.

Figure 3 : Avoirs moyens, par type et par groupe d'âge, Canada, 1999



* La catégorie Autres inclut les véhicules, l'ameublement et l'équipement ménager, les résidences secondaires et les capitaux propres dans une entreprise.

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de l'Enquête sur la sécurité financière réalisée par Statistique Canada en 1999.

Du fait que les avoirs sont répartis de manière inégale, la valeur nette moyenne est généralement beaucoup plus élevée que la valeur nette médiane[4]. Les écarts importants entre les valeurs moyennes et médianes de tous les types d'avoir sont attribuables à la pression à la hausse exercée sur les valeurs moyennes par quelques ménages ayant une valeur nette élevée. En 1999, la valeur nette moyenne de tous les ménages était plus du double de la valeur médiane (tableau 3). Dans le cas

[1] Voir les définitions à la fin de ce *Point en recherche* pour des détails sur la détermination du mode d'occupation et de l'âge des ménages. Généralement, les ménages sont regroupés en fonction de l'âge du plus important soutien économique.

[2] Le tableau de l'annexe 3 présente les revenus médians et moyens des ménages selon le groupe d'âge et le mode d'occupation.

[3] Tel que mentionné précédemment, la valeur des autres avoirs représente la valeur nette – la valeur totale moins toute dette – de tous les avoirs excluant l'avoir propre foncier, les avoirs de retraite et les investissements. Ces éléments comprennent l'avoir propre détenu sous forme d'ameublement et d'équipement ménager, de véhicules, de résidences secondaires et de capitaux propres.

[4] La médiane correspond au milieu d'une répartition : la moitié des ménages se trouvent au-dessus, et la moitié, en dessous. Comme elle est moins sensible aux valeurs extrêmes que la moyenne, elle offre une meilleure représentation des valeurs types, surtout lorsque les répartitions sont faussées par des valeurs très élevées comme c'est le cas pour la valeur nette.

Tableau 3 : Avoir propre foncier et valeur nette selon le groupe d'âge, ensemble des ménages et des propriétaires, Canada, 1999

	Ensemble des ménages				Propriétaires			
	Médiane		Moyenne		Médiane		Moyenne	
Groupe d'âge	Avoir propre foncier ($)	Valeur nette ($)	Avoir propre foncier ($)	Valeur nette ($)	Avoir propre foncier ($)	Valeur nette ($)	Avoir propre foncier ($)	Valeur nette ($)
Moins de 25 ans	0	6 000	22 000	58 000	75 000	137 000	129 000	293 000
25-34	0	41 000	28 000	98 000	35 000	94 000	58 000	162 000
35-44	30 000	107 000	57 000	202 000	60 000	162 000	88 000	276 000
45-54	60 000	198 000	90 000	344 000	95 000	285 000	122 000	438 000
55-64	80 000	283 000	104 000	462 000	100 000	421 000	137 000	582 000
65 et +	74 000	216 000	91 000	337 000	110 000	306 000	134 000	439 000
Tous les groupes d'âge	**35 000**	**124 000**	**69 000**	**263 000**	**80 000**	**226 000**	**109 000**	**377 000**

Voir les définitions à la fin de ce *Point en recherche* pour les détails sur la détermination de l'âge et du mode d'occupation des ménages.

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de l'Enquête sur la sécurité financière réalisée par Statistique Canada en 1999.

des locataires, les écarts étaient encore plus notables, car la valeur médiane atteignait moins du quart de la valeur moyenne (tableau 4).

Habituellement, les ménages accumulent de la richesse au fil des ans et, à la retraite, puisent à même leurs avoirs. En 1999, la valeur nette des ménages atteignait son point culminant entre 55 et 64 ans, puis elle diminuait par la suite. Si la valeur nette des propriétaires-occupants suivait ce profil, il en était autrement chez les locataires puisque cette valeur culminait plus tard, soit après 65 ans. En fait, les locataires âgés étaient nettement plus fortunés que les autres locataires. La richesse marquée des locataires âgés par rapport aux autres locataires était sans doute attribuable au changement de statut de certains ménages propriétaires relativement à l'aise qui sont devenus locataires à un âge plus avancé. En 1999, 76 % des ménages dont le soutien avait entre 55 et 64 ans, étaient propriétaires comparativement à 68 % pour l'ensemble des ménages plus âgés[5].

En 1999, la valeur nette médiane des locataires n'était que de 14 000 $ comparativement à 226 000 $ pour les propriétaires (tableaux 3 et 4)[6]. Puisque les propriétaires sont généralement plus âgés que les locataires, leurs avoirs ont pu prendre de la valeur sur une plus longue période. On note toutefois que même à l'intérieur des groupes d'âge, la valeur nette des propriétaires en 1999, était invariablement plus élevée que celle des locataires d'âge similaire[7]. Ainsi, dans la plupart des groupes d'âge, la valeur nette médiane des propriétaires était au moins dix fois plus élevée que celle des locataires.

Les écarts élevés entre la valeur nette des propriétaires et celle des locataires d'âge similaire reflètent probablement les différences de revenu échelonnées sur toute la vie. Les revenus considérablement plus élevés (figure 2) des propriétaires leur permettent d'accumuler — outre un avoir propre foncier — beaucoup plus d'avoirs supplémentaires que les locataires. En 1999, la valeur nette moyenne, excluant l'avoir propre foncier, de cette catégorie de répondants était d'environ 268 000 $ (soit la différence entre 377 000 $ de valeur nette et 109 000 $ d'avoir propre foncier). Ce montant était plus de quatre fois supérieur à la valeur nette moyenne des locataires (64 000 $) qui, par définition, n'avaient pas d'avoir propre foncier.

Tableau 4 : Avoir propre foncier et valeur nette selon le groupe d'âge, locataires, Canada, 1999

	Médiane		Moyenne	
Groupe d'âge	Avoir propre foncier ($)	Valeur nette ($)	Avoir propre foncier ($)	Valeur nette ($)
Moins de 25 ans	0	3 000	0	9 000
25-34	0	10 000	0	40 000
35-44	0	16 000	0	59 000
45-54	0	24 000	0	82 000
55-64	0	24 000	0	84 000
65 +	0	40 000	0	117,000
Tous les groupes d'âge	0	**14 000**	0	**64 000**

Voir les définitions à la fin de ce *Point en recherche* pour les détails sur la détermination de l'âge et du mode d'occupation des ménages.

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de l'Enquête sur la sécurité financière réalisée par Statistique Canada en 1999.

[5] Ces données portent sur les taux de propriétaires parmi deux groupes de ménages différents, à une date donnée. Elles ne renseignent pas sur ce qui est arrivé à un groupe particulier de ménages au fil du temps; néanmoins, le faible taux de propriétaires parmi les personnes âgées suggère un changement net chez les ménages âgés qui vendent leur maison et deviennent locataires. D'autres sources de données, comme le Recensement du Canada, montrent aussi que les taux de propriétaires sont légèrement moins élevés chez les ménages âgés que chez les ménages dont le soutien est âgé entre 55 et 64 ans.

[6] Le tableau 1 en annexe regroupe les données sur la valeur nette des propriétaires et des locataires, incluant des chiffres sur les propriétaires qui ont encore une dette hypothécaire et ceux qui n'en ont plus. Le tableau 2 en annexe présente les chiffres pertinents à l'avoir propre foncier.

[7] Dans le tableau 3, le niveau curieusement élevé de la valeur nette moyenne et médiane des propriétaires âgés de moins de 25 ans découle de la façon dont les ménages ont été affectés aux groupes d'âge. Conformément aux définitions fournies à la fin du présent *Point en recherche*, le groupe d'âge s'entend, dans la plupart des cas, de l'âge du principal soutien économique. En 1999, certains ménages se composaient de membres (souvent âgés entre 50 et 64 ans) qui possédaient un actif important, notamment de l'avoir propre foncier, mais des revenus limités. Comme les enfants de ces répondants possédaient les revenus les plus élevés des ménages, ces derniers ont été affectés au groupe des moins de 25 ans.

TYPE DE MÉNAGE, AVOIR PROPRE FONCIER ET VALEUR NETTE

En 1999, les ménages composés de personnes seules, âgées ou non âgées, et les familles monoparentales avaient des revenus plus bas que les autres ménages (tableau 5). La majorité des répondants louaient leur logement. Les personnes seules non âgées et les familles monoparentales possédaient relativement peu d'avoir net et d'avoir propre foncier. Les personnes seules âgées réussissaient un peu mieux, car elles avaient disposé de plus de temps pour accumuler des avoirs et accroître leur avoir propre foncier. Par rapport aux personnes seules et aux familles monoparentales, les couples non âgés, avec ou sans enfant, avaient des revenus élevés, comptaient une forte proportion de propriétaires, et leur valeur nette et avoir propre foncier étaient considérables.

Les couples âgés étaient le seul type de ménage disposant de revenus modestes mais affichant une forte proportion de propriétaires ainsi qu'une valeur nette élevée. Malgré des revenus modestes, ces répondants possédaient l'avoir propre foncier et l'avoir net les plus élevés de tous les types de ménages; ils étaient aussi les plus susceptibles de posséder leur propre logement. Bien que ces couples âgés aient dépassé leurs années de pointe dans la progression de leurs revenus (figure 2), leur considérable valeur nette et leur avoir propre foncier élevé reflétaient leurs nombreuses années comme propriétaires, à accumuler des avoirs.

REVENU, VALEUR NETTE ET AVOIR PROPRE FONCIER

La figure 4 et le tableau 6 montrent comment la valeur nette augmente en même temps que le revenu; ainsi les ménages qui avaient les revenus les plus élevés en 1999, avaient une valeur nette énormément élevée. Le tableau 6 indique aussi comment la composition des avoirs évolue à mesure que le revenu s'accroît. En 1999, c'est l'avoir propre foncier qui a le plus contribué à faire augmenter les avoirs et la valeur nette des ménages canadiens ayant des revenus faibles à moyens. Dans les paliers de revenus moyens, les avoirs de retraite ont surpassé la valeur de l'avoir propre foncier. Dans le cas des ménages très à l'aise, les investissements représentaient une composante majeure de la valeur nette, tout comme les autres avoirs, notamment les résidences secondaires et les capitaux propres dans une entreprise. Tel que mentionné précédemment, l'avoir propre foncier ne constituait pas la composante la plus importante de l'avoir net, mais la plus répandue. Il était une source significative de richesse pour les ménages à revenu faible ou moyen, tout en faisant partie du portefeuille de la presque totalité des ménages disposant d'une valeur nette élevée. Manifestement, l'avoir propre foncier joue un rôle très important dans la constitution de l'actif des Canadiens.

Tableau 5 : Revenus des ménages, valeur nette, avoir propre foncier et mode d'occupation selon le type de ménage, Canada, 1999

Type de ménage	Nombre (en milliers)	Revenu moyen* ($)	Pourcentage de locataires (%)	Avoir propre foncier moyen ($)	Valeur nette moyenne ($)
Personnes seules non âgées	2 260	32 000	68	24 000	113 000
Couples non âgés sans enfant	2 664	69 000	24	91 000	380 000
Couples non âgés avec enfant	3 111	68 000	23	73 000	257 000
Familles monoparentales non âgées	588	30 000	62	32 000	96 000
Personnes âgées seules	1 011	23 000	50	62 000	215 000
Couples âgés sans enfant	929	44 000	16	117 000	452 000
Autres types de famille	862	56 000	29	93 000	293 000
Types familiaux combinés	137	65 000	39	52 000	217 000
Total	**11 564**	**53 000**	**36**	**69 000**	**263 000**

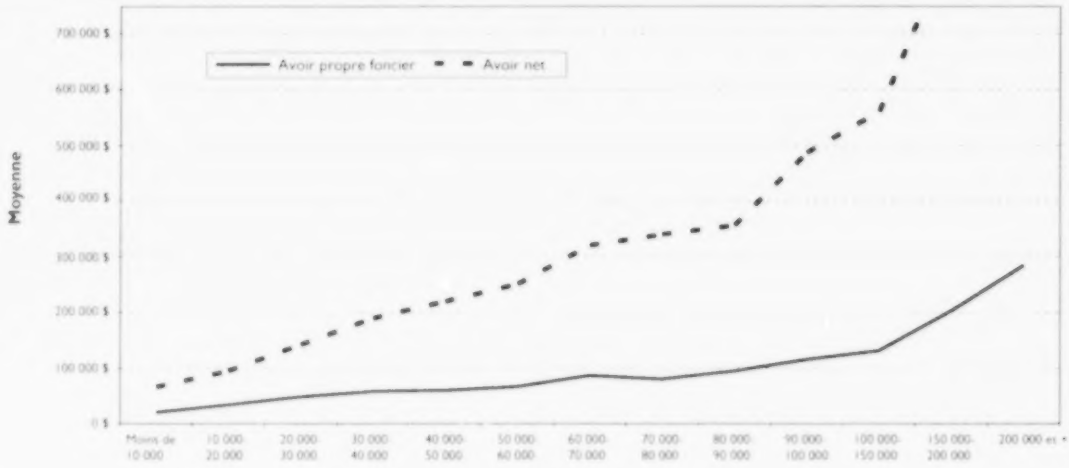
Voir les définitions à la fin de ce numéro du *Point en recherche* pour des détails sur les unités familiales, les types de famille et la détermination de l'âge et du mode d'occupation des ménages. Dans les unités familiales « âgées », les principaux soutiens économiques ont 65 ans ou plus. Les ménages « âgés » ont été affectés à la catégorie des 65 ans ou plus d'après la logique décrite dans les définitions.

Les ménages comprenant plus d'un type d'unité familiale ou incluant à la fois des unités familiales âgées et non âgées, ont été affectés à la catégorie « types familiaux combinés ». Toutes les autres catégories ne comprennent qu'un seul type d'unité familiale. Par exemple, la catégorie « personnes âgées seules » s'entend d'un ménage comprenant au moins une personne âgée seule. À l'inverse, la catégorie « couples non âgés sans enfant » s'entend d'un ménage comprenant au moins un couple correspondant à cette définition. La catégorie « autres types de famille » décrit les ménages comprenant des personnes apparentées et qui ne correspondent pas aux autres types de famille, ce qui inclut les familles âgées vivant avec leurs enfants ou d'autres parents, ainsi que les familles non âgées dont le principal soutien économique vit avec un parent autre qu'un conjoint ou un enfant de moins de 18 ans.

* Les données sur le revenu s'appliquent à l'année civile 1998.

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données adaptées de l'Enquête sur la sécurité financière réalisée par Statistique Canada en 1999.

Figure 4 : Avoir propre foncier et avoir net moyen, selon le groupe de revenu du ménage, Canada, 1999



* Les groupes de revenu reflètent les revenus gagnés pendant l'année civile 1998.

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de l'Enquête sur la sécurité financière réalisée par Statistique Canada en 1999.

VALEUR NETTE SELON LA PROVINCE ET LE MODE D'OCCUPATION

En 1999, la valeur nette médiane était plus basse au Québec et dans les provinces plus à l'est, qu'en Ontario et les provinces plus à l'ouest (tableau 7)[1]. La Colombie-Britannique affichait la valeur nette médiane la plus élevée, suivie de près par l'Ontario, la Saskatchewan et l'Alberta. Dans trois de ces provinces — la Colombie-Britannique, l'Ontario et l'Alberta — les revenus des ménages, les prix des logements et l'avoir propre foncier étaient relativement élevés (voir les tableaux 5 et 6 en annexe). À titre de comparaison, les revenus des ménages, la valeur des logements et l'avoir propre foncier se situaient sous la moyenne en Saskatchewan, et l'avoir propre foncier y représentait une proportion plus faible de la valeur nette que dans toute autre province.

Tableau 6 : Valeur moyenne des avoirs selon le groupe de revenu du ménage, Canada, 1999

Groupe de revenu*	Nombre de ménages (en milliers)	Avoir propre foncier ($)	Avoirs de retraite ($)	Investissements ($)	Autres avoirs ($)	Valeur nette ($)
Moins de 10 000 $	652	20 000	13 000	13 000	20 000	66 000
10 000 $ - 20 000 $	1 680	33 000	20 000	17 000	24 000	94 000
20 000 $ - 30 000 $	1 616	48 000	36 000	21 000	37 000	142 000
30 000 $ - 40 000 $	1 503	58 000	64 000	24 000	43 000	189 000
40 000 $ - 50 000 $	1 332	60 000	81 000	28 000	50 000	219 000
50 000 $ - 60 000 $	1 046	66 000	90 000	32 000	62 000	250 000
60 000 $ - 70 000 $	905	86 000	108 000	35 000	91 000	320 000
70 000 $ - 80 000 $	690	80 000	131 000	38 000	91 000	340 000
80 000 $ - 90 000 $	568	94 000	134 000	42 000	86 000	356 000
90 000 $ - 100 000 $	430	115 000	178 000	59 000	134 000	486 000
100 000 $ - 150 000 $	831	131 000	225 000	85 000	119 000	560 000
150 000 $ - 200 000 $	193	202 000	264 000	128 000	274 000	868 000
200 000 $ et +	117	284 000	394 000	435 000	657 000	1 770 000
Total	**11 564**	**69 000**	**89 000**	**37 000**	**68 000**	**263 000**

Voir les définitions à la fin de ce numéro du *Point en recherche* pour les détails sur la détermination du mode d'occupation des ménages.

* Les groupes de revenu reflètent l'année civile 1998.

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de l'Enquête sur la sécurité financière réalisée par Statistique Canada en 1999.

[1] Le tableau 4 de l'annexe présente la valeur nette médiane et moyenne selon le mode d'occupation et la province.

Tableau 7 : Valeur nette médiane selon le mode d'occupation, Canada et provinces, 1999

Province	Locataires ($)	Propriétaires qui ont encore une dette hypothécaire ($)	Propriétaire qui n'ont plus de dette hypothécaire ($)	Total des propriétaires ($)	Total des ménages ($)
Terre-Neuve-et-Labrador	2 000	81 000	102 000	97 000	70 000
Île-du-Prince-Édouard	9 000	91 000	279 000	168 000	93 000
Nouvelle-Écosse	13 000	125 000	211 000	159 000	106 000
Nouveau-Brunswick	6 000	85 000	191 000	127 000	92 000
Québec	14 000	127 000	282 000	191 000	89 000
Ontario	15 000	160 000	443 000	266 000	145 000
Manitoba	12 000	124 000	281 000	197 000	117 000
Saskatchewan	11 000	154 000	288 000	212 000	142 000
Alberta	13 000	149 000	337 000	213 000	141 000
Colombie-Britannique	15 000	194 000	446 000	289 000	157 000
Ensemble des provinces	**14 000**	**149 000**	**352 000**	**226 000**	**124 000**

Voir les définitions présentées à la fin de ce numéro du *Point en recherche* pour les détails sur la détermination du mode d'occupation des ménages.
Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de l'Enquête sur la sécurité financière réalisée par Statistique Canada en 1999.

Comme en Saskatchewan, l'avoir propre foncier correspondait à une part très faible de la valeur nette des ménages au Québec, témoignant, en partie du moins, de la proportion exceptionnellement basse de propriétaires-occupants de la province (voir le tableau 5 en annexe). Dans toutes les provinces où la valeur nette par ménage était relativement basse, dont au Québec, les revenus des ménages et les prix des logements se situaient tous en dessous de la moyenne.

La répartition provinciale de la valeur nette médiane des locataires variait quelque peu par rapport à la valeur nette globale (tableau 7). En 1999, la valeur nette des locataires de Terre-Neuve était exceptionnellement basse. À l'opposé, les locataires de la Nouvelle-Écosse et du Québec avaient constitué une valeur nette pratiquement aussi élevée que ceux de la C.-B. et de l'Ontario. Dans l'ensemble toutefois, la valeur nette des locataires était très faible comparativement à celle des propriétaires, peu importe la province.

VALEUR NETTE ET PROBLÈME DE LOGEMENT ABORDABLE

La SCHL considère que les ménages canadiens occupent un logement abordable s'ils y consacrent moins de 30 % de leur revenu avant impôt[1]. En revanche, les ménages éprouvent des problèmes d'abordabilité si, pour se loger, ils doivent consacrer 30 % ou plus de leur revenu avant impôt et s'ils ne peuvent trouver, à l'échelle locale, de logement de taille convenable sans avoir à verser 30 % de leur revenu avant impôt[*]. À la lumière de la définition de la SCHL, les données de l'ESF révèlent qu'environ 1,6 million de ménages (14 %) éprouvaient des problèmes de logement abordable en 1999. Les données démontrent en outre que, peu importe si on mesure la valeur nette moyenne ou médiane, les ménages aux prises avec des problèmes de logement abordable avaient aussi des revenus faibles et une valeur nette peu élevée (tableau 8).

La plupart (77 %) des ménages confrontés à des problèmes de logement abordable étaient locataires (tableau 9). Les trois quarts des répondants de cette catégorie appartenaient soit au groupe des personnes seules non âgées (le plus important), soit des parents seuls non âgés ou des personnes seules âgées (tableaux 9 et 10). Bon nombre de ces répondants vivaient seuls et dépendaient d'un seul revenu.

Les locataires sont beaucoup plus susceptibles que les propriétaires d'éprouver des problèmes d'abordabilité. En 1999, 31 % des locataires connaissaient des problèmes d'abordabilité comparativement à 5 % des propriétaires. En fait, à peu près la moitié des parents seuls non âgés et des personnes seules âgées qui louaient un logement éprouvaient des problèmes d'abordabilité (tableau 10).

---

[1] Dans le cas des locataires, les coûts de logement comprennent le loyer ainsi que les paiements relatifs à l'électricité, au combustible, à l'eau et aux autres services municipaux. Dans le cas des propriétaires, les coûts de logement incluent les mensualités hypothécaires (principal et intérêt), l'assurance, les taxes foncières, les frais de copropriété de même que les paiements relatifs à l'électricité, au combustible, à l'eau et aux autres services municipaux.

[*] Un logement de taille convenable possède suffisamment de chambres pour répondre aux besoins du ménage, compte tenu de sa taille et de sa composition, conformément à la Norme nationale d'occupation (NNO). Selon cette dernière, le ménage doit disposer d'une chambre pour chacune des catégories d'occupants suivantes : couple d'adultes qui cohabitent; personne seule de 18 ans et plus faisant partie du ménage; deux enfants de même sexe et âgés de moins de 18 ans; garçon ou fille additionnel dans la famille, sauf s'il y a deux enfants de sexe opposé âgés de moins de 5 ans, qui peuvent alors partager la même chambre. Un ménage composé d'une personne peut occuper un studio (c.-à-d. un logement sans chambre distincte). La SCHL estime le coût des logements de taille convenable de chaque collectivité à l'aide des loyers médians et du nombre de chambres. Chaque année, la Société recueille des données sur les loyers du marché dans le cadre de son Enquête sur les logements locatifs.

Un pourcentage considérable (44 %) de propriétaires ayant des problèmes d'abordabilité n'avaient plus de dette hypothécaire (tableau 11). Toutefois, même s'ils consacraient relativement peu d'argent à leur logement — n'ayant plus de dette hypothécaire — ces répondants disposaient de revenus très bas (tableau 8). Par conséquent, les coûts de logement de ces propriétaires à faible revenus, incluant les taxes foncières, l'assurance, les frais de copropriété et les coûts des services publics, représentaient 30 % ou plus de leur revenu. Près de la moitié (45 %) des propriétaires qui n'ont plus de dette hypothécaire mais qui sont aux prises avec des problèmes d'abordabilité, étaient des personnes âgées, et dans trois cas sur quatre, les répondants avaient 55 ans ou plus.

Bien que les ménages qui éprouvent des problèmes de logement abordable soient peu susceptibles de posséder un avoir net important, il y a des exceptions. D'après les estimations produites à partir des données recueillies en 1999 dans le cadre de l'ESF, environ 1,6 million de ménages connaissaient des problèmes d'abordabilité, mais de ce nombre, 8 % avaient une valeur nette supérieure à 200 000 $ (tableau 11)[13]. La plupart de ces ménages relativement fortunés étaient propriétaires et n'avaient plus de dette hypothécaire; à preuve, environ 60 % des ménages aux prises avec des problèmes d'abordabilité et disposant d'un avoir net se situant entre 200 000 $ et un million de dollars étaient propriétaires et n'avaient plus de dette hypothécaire[14].

Tableau 8 : Statistiques sommaires sur les ménages selon l'abordabilité du logement et le mode d'occupation, Canada, 1999

Statistiques sommaires	Problème d'abordabilité?	Locataires ($)	Propriétaires qui ont encore une dette hypothécaire ($)	Propriétaires qui n'ont plus de dette hypothécaire ($)	Total des propriétaires ($)	Total des ménages ($)
Revenu moyen*	Total	34 500	68 900	59 800	64 700	54 000
	Non	43 200	71 500	62 100	67 100	60 300
	Oui	14 900	21 200	13 400	17 800	15 600
Coûts de logement moyens	Total	7 400	14 500	4 900	10 000	9 100
	Non	7 500	14 600	4 900	10 100	9 300
	Oui	7 200	12 200	5 800	9 400	7 700
Avoir propre foncier moyen	Total	0	72 000	151 000	109 000	70 000
	Non	0	73 000	151 000	109 000	78 000
	Oui	0	62 000	149 000	100 000	23 000
Avoir propre foncier médian	Total	0	50 000	124 000	80 000	35 000
	Non	0	50 000	125 000	80 000	47 000
	Oui	0	46 000	115 000	74 000	0
Valeur nette moyenne	Total	66 000	251 000	524 000	378 000	267 000
	Non	85 000	257 000	534 000	386 000	300 000
	Oui	21 000	146 000	310 000	217 000	65 000
Valeur nette médiane	Total	15 000	149 000	352 000	228 000	128 000
	Non	24 000	152 000	359 000	233 000	156 000
	Oui	4 000	92 000	216 000	141 000	10 000

Les ménages qui éprouvent des problèmes d'abordabilité consacrent 30 % ou plus de leur revenu avant impôt pour se loger et ne peuvent trouver, à l'échelle locale, de logement de taille convenable dont le coût se situe en deçà de 30 % de leur revenu avant impôt. Les ménages dont le revenu est négatif ou dont les dépenses de logement sont égales ou supérieures au revenu sont exclus de cette analyse.

Voir les définitions à la fin de ce numéro du *Point en recherche* pour les détails sur la détermination du mode d'occupation des ménages.

* Les données de revenu reflètent l'année civile 1998.

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de l'Enquête sur la sécurité financière réalisée par Statistique Canada en 1999.

[13] Ce pourcentage ne correspond pas à la somme des pourcentages pour les sous-catégories de valeur nette atteignant 200 000 $ ou plus du tableau 11 à cause des données arrondies.

[14] La petitesse des échantillons et la suppression de données par les intervieweurs nous empêchent de fournir des données comparables pour les ménages dont la valeur nette dépasse un million de dollars.

Cependant, une bonne partie de la valeur nette des personnes éprouvant des problèmes d'abordabilité était probablement difficilement accessible. En effet, en 1999, les trois quarts des ménages qui avaient des problèmes de logement abordable disposaient de moins de 10 000 $ en avoirs liquides (tableau 12)[7]. Seulement 8 % de ces répondants possédaient un avoir liquide égal ou supérieur à 50 000 $. Les personnes âgées représentaient un pourcentage significatif — environ 45 % - des ménages aux prises avec des problèmes d'abordabilité et dont l'avoir liquide s'établissait à 50 000 $ ou plus[8].

Tableau 9 : Nombre de ménages aux prises avec des problèmes d'abordabilité, selon le type et le mode d'occupation, Canada, 1999

Type de ménage	Locataires (en milliers)	Propriétaires ayant encore une dette hypothécaire (en milliers)	Propriétaires n'ayant plus de dette hypothécaire (en milliers)	Total des propriétaires (en milliers)	Total des ménages (en milliers)
Personnes seules non âgées	484	32	46	78	562
Couples non âgés sans enfant	80	35	21	56	136
Couples non âgés avec enfant	147	61	-	67	214
Familles monoparentales non âgées	186	32	-	38	224
Personnes seules âgées	241	-	56	67	308
Couples âgés	-	-	-	-	27
Autres types de famille	56	-	-	32	88
Types familiaux combinés	-	-	-	-	-
Total	**1 223**	**201**	**156**	**357**	**1 579**

Les ménages aux prises avec des problèmes d'abordabilité consacrent 30 % ou plus de leur revenu avant impôt au logement sans pouvoir trouver, à l'échelle locale, de logement de taille convenable dont le coût se situe en deçà de 30 % de leur revenu avant impôt. Les ménages dont le revenu est négatif ou dont les dépenses de logement sont égales ou supérieures au revenu sont exclus de cette analyse.

Voir les définitions à la fin de ce numéro du *Point en recherche* pour des détails sur les unités familiales, les types de famille, la détermination de l'âge des ménages et le mode d'occupation. Dans les unités familiales « âgées », les principaux soutiens économiques ont 65 ans ou plus. Les ménages « âgés » ont été affectés à la catégorie des 65 ans ou plus d'après la logique décrite dans les définitions.

Les ménages comprenant plus d'un type d'unité familiale ou incluant à la fois des unités familiales âgées et non âgées ont été affectés à la catégorie « types familiaux combinés ». Toutes les autres catégories ne comprennent qu'un seul type d'unité familiale. Par exemple, la catégorie « personnes seules âgées » s'entend d'un ménage comprenant au moins une personne seule âgée. A l'inverse, la catégorie « couples non âgés sans enfant » s'entend d'un ménage comprenant au moins un couple correspondant à cette définition. La catégorie « autres types de famille » décrit les ménages comprenant des personnes apparentées et qui ne correspondent pas aux autres types familiaux, ce qui inclut les familles âgées qui vivent avec leurs enfants ou d'autres parents, ainsi que les familles non âgées dont le principal soutien économique vit avec un parent autre qu'un conjoint ou un enfant de moins de 18 ans.

« - » = valeurs très faibles supprimées en raison de la petitesse de l'échantillon. Elles font quand même partie des valeurs totales, ce qui explique que ces dernières sont parfois supérieures à la somme des valeurs présentées.

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de l'Enquête sur la sécurité financière réalisée par Statistique Canada en 1999.

[7] L'avoir liquide comprend les régimes enregistrés d'épargne-retraite (REER), les fonds enregistrés de revenu de retraite (FERR) et les investissements. Il exclut l'avoir propre foncier, les rentes ou les autres éléments d'actif.

[8] Sans doute que la plupart des personnes âgées aux prises avec des problèmes d'abordabilité et disposant d'avoirs liquides importants étaient propriétaires de leur logement. Toutefois, les échantillons étaient trop petits pour permettre de confirmer cette hypothèse – du moins en se servant des fourchettes d'avoir liquide du tableau 12 ainsi que des trois catégories de mode d'occupation (locataires, propriétaires avec dette hypothécaire et propriétaires sans dette hypothécaire) utilisées pour l'extraction de données.

Tableau 10 : Pourcentage de ménages aux prises avec des problèmes d'abordabilité, selon le type et le mode d'occupation, Canada, 1999

Type de ménage	Locataires (%)	Propriétaires qui ont encore une dette hypothécaire (%)	Propriétaires qui n'ont plus de dette hypothécaire (%)	Total des propriétaires (%)	Total des ménages (%)
Personnes seules non âgées	34	7	18	11	27
Couples non âgés sans enfant	13	3	2	3	5
Couples non âgés avec enfant	21	3	-	3	7
Familles monoparentales non âgées	55	21	-	18	41
Personnes seules âgées	49	-	12	13	31
Couples âgés	-	-	-	-	3
Autres types de famille	23	-	-	5	10
Types familiaux combinés	-	-	-	-	-
Total	**31**	**5**	**5**	**5**	**14**

Les ménages aux prises avec des problèmes d'abordabilité consacrent 30 % ou plus de leur revenu avant impôt au logement sans pouvoir trouver, à l'échelle locale, de logement de taille convenable dont le coût se situe en deçà de 30 % de leur revenu avant impôt. Les ménages dont le revenu est négatif ou dont les dépenses de logement sont égales ou supérieures au revenu sont exclus de cette analyse.

Voir les définitions à la fin de ce numéro du *Point en recherche* pour des détails sur les unités familiales, les types familiaux, la détermination de l'âge des ménages et le mode d'occupation. Dans les unités familiales « âgées », les principaux soutiens économiques ont 65 ans ou plus. Les ménages « âgés » ont été affectés à la catégorie des 65 ans ou plus d'après la logique décrite dans les définitions.

Les ménages comprenant plus d'un type d'unité familiale ou incluant à la fois des unités familiales âgées et non âgées ont été affectés à la catégorie « types familiaux combinés ». Toutes les autres catégories ne comprennent qu'un seul type d'unité familiale. Par exemple, la catégorie « personnes seules âgées » s'entend d'un ménage comprenant au moins une personne seule âgée. À l'inverse, la catégorie « couples non âgés sans enfant » s'entend d'un ménage comprenant au moins un couple correspondant à cette définition. La catégorie « autres types de famille » décrit les ménages comprenant des personnes apparentées et qui ne correspondent pas aux autres types familiaux, ce qui inclut les familles âgées qui vivent avec leurs enfants ou d'autres parents, ainsi que les familles non âgées dont le principal soutien économique vit avec un parent autre qu'un conjoint ou un enfant de moins de 18 ans.

« - » = valeurs très faibles supprimées en raison de la petitesse de l'échantillon. Elles font quand même partie des valeurs totales, ce qui explique que ces dernières sont parfois supérieures à la somme des valeurs présentées.

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de l'Enquête sur la sécurité financière réalisée par Statistique Canada en 1999.

Tableau 11 : Ménages aux prises avec des problèmes d'abordabilité, selon le mode d'occupation et la valeur nette, Canada, 1999

Valeur nette	Locataires (en milliers)	Propriétaires qui ont encore une dette hypothécaire (en milliers)	Propriétaires qui n'ont plus de dette hypothécaire (en milliers)	Total des propriétaires (en milliers)	Total des ménages (en milliers)	Répartition proportionnelle (%)
Inférieure ou égale à 0 $	216	-	-	3	219	14
1 $ - 10 000 $	571	-	-	5	576	36
10 000 $ - 25 000 $	171	17	-	19	190	12
25 000 $ - 50 000 $	101	28	-	35	136	9
50 000 $ - 100 000 $	94	55	19	74	168	11
100 000 $ - 200 000 $	55	54	43	97	152	10
200 000 $ - 500 000 $	11	31	61	92	103	7
500 000 $ - 1 000 000 $	-	-	18	18*	28	2
1 000 000 $ - 2 000 000 $	-	-	-	-	-	0
2 000 000 $ et +	-	-	-	-	-	0
Total	**1,223**	**201**	**156**	**357**	**1,579**	**100**

Les ménages aux prises avec des problèmes d'abordabilité consacrent 30 % ou plus de leur revenu avant impôt au logement sans pouvoir trouver, à l'échelle locale, de logement de taille convenable dont le coût se situe en deçà de 30 % de leur revenu avant impôt. Les ménages dont le revenu est négatif ou dont les dépenses de logement sont égales ou supérieures au revenu sont exclus de cette analyse.

Voir les définitions à la fin de ce numéro du *Point en recherche* pour les détails sur la détermination du mode d'occupation des ménages.

* Comprend seulement les propriétaires qui n'ont plus de dette hypothécaire. Si on incluait les propriétaires qui ont encore une dette hypothécaire, le sous-total de l'ensemble des propriétaires serait plus élevé et il irait sans doute chercher la presque totalité des 28 000 ménages aux prises avec des problèmes d'abordabilité et dont la valeur nette se situe entre 500 000 $ et 1 000 000 $.

« - » = valeurs très faibles supprimées en raison de la petitesse de l'échantillon. Elles font quand même partie des valeurs totales, ce qui explique que ces dernières sont parfois supérieures à la somme des valeurs présentées.

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de l'Enquête sur la sécurité financière réalisée par Statistique Canada en 1999.

Tableau 12 : Ménages aux prises avec des problèmes d'abordabilité, selon la valeur de l'avoir liquide, Canada, 1999

Avoir liquide	Nombre (en milliers)	Répartition proportionnelle (%)
Inférieur ou égal à 0 $	284	18
1 $ - 10 000 $	921	58
10 000 $ - 25 000 $	137	9
25 000 $ - 50 000 $	96	6
50 000 $ - 100 000 $	62	4
100 000 $ - 200 000 $	49	3
200 000 $ - 500 000 $	22	1
500 000 $ et +	-	0
Total	**1 579**	**100**

Les ménages aux prises avec des problèmes d'abordabilité consacrent 30 % ou plus de leur revenu avant impôt au logement sans pouvoir trouver, à l'échelle locale, de logement de taille convenable dont le coût se situe en deçà de 30 % de leur revenu avant impôt. Les ménages dont le revenu est négatif ou dont les dépenses de logement sont égales ou supérieures au revenu sont exclus de cette analyse.

L'avoir liquide comprend les régimes enregistrés d'épargne-retraite (REER), les fonds enregistrés de revenu de retraite (FERR) et les investissements. Il exclut l'avoir propre foncier, les rentes ou les autres éléments d'actif.

« - » = valeurs très faibles supprimées en raison de la petitesse de l'échantillon. Elles font quand même partie des valeurs totales, ce qui explique que ces dernières sont parfois supérieures à la somme des valeurs présentées.

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de l'Enquête sur la sécurité financière réalisée par Statistique Canada en 1999.

CONCLUSION

En 1999, la valeur nette des ménages canadiens s'établissait à 3 billions de dollars; toutefois, ce montant était loin d'être réparti également. L'avoir propre foncier constituait l'avoir le plus répandu et aussi, la deuxième plus grande catégorie d'actif en dollars après les avoirs de retraite. Le pourcentage de ménages (64 %) qui possédaient leur propre logement en 1999 détenaient aussi 91 % de la valeur nette totale. En revanche, les locataires qui, par définition, ne possédaient aucun avoir propre foncier avaient en général des revenus inférieurs à ceux des propriétaires et représentaient 36 % de l'ensemble des ménages, mais ne détenaient que 9 % de la valeur nette totale.

L'accession à la propriété joue un rôle important par rapport à la richesse et à la santé financière des Canadiens. En 1999, chez les ménages ayant des revenus inférieurs à 30 000 $, l'avoir propre foncier constituait la composante la plus importante de la valeur nette. L'avoir propre foncier représentait aussi une part significative de la valeur nette des ménages aux revenus plus élevés. Presque tous les ménages dont la valeur nette était élevée détenaient de l'avoir propre foncier. En règle générale, les propriétaires avaient des revenus et une valeur nette considérablement plus élevés que les locataires. Le propriétaire médian ou type disposait d'un avoir net seize fois élevé que celui du locataire médian. Grâce à leurs revenus supérieurs, les propriétaires pouvaient accumuler, en plus d'un avoir propre foncier, beaucoup d'autres avoirs comparativement aux locataires.

Ayant des revenus et des avoirs plus faibles, les locataires ont aussi une valeur nette moins élevée et sont plus susceptibles que les propriétaires d'éprouver des problèmes d'abordabilité. En 1999, trois locataires sur dix éprouvaient des problèmes de logement abordable, comparativement à un propriétaire occupant sur vingt. Les personnes seules âgées, les personnes seules non âgées et les parents seuls non âgés étaient surreprésentés parmi les ménages locataires aux prises avec des problèmes de logement abordable.

Très peu de ménages éprouvant des problèmes de logement abordable ont des avoirs liquides importants ou une valeur nette considérable. En 1999, la plupart des répondants qui éprouvaient des problèmes d'abordabilité et avaient une valeur nette significative étaient aussi propriétaires et n'avaient plus de dette hypothécaire.

Définitions

L'Enquête sur la sécurité financière (ESF) a recueilli de l'information distincte auprès de chaque unité familiale des ménages. Les unités familiales comprennent les familles économiques et les personnes seules. Les familles économiques sont constituées d'au moins deux personnes qui sont apparentées par le sang, par alliance ou par adoption ou qui vivent en union libre.

L'ESF a défini les types de famille en fonction du rapport entre le principal soutien économique et les autres membres de la famille. On a inclus sous la catégorie « autres types de famille » les cas suivants : principal soutien économique âgé de moins de 65 ans, sans conjoint ni enfant de moins de 18 ans présent, mais qui vit avec un autre parent (y compris un enfant de 18 ans ou plus), de même que les familles dont le principal soutien économique est âgé de 65 ans ou plus, et vit avec un enfant ou un autre parent. Le terme « âgé » s'applique aux familles économiques dont le principal soutien économique était âgé de 65 ans ou plus ainsi qu'aux personnes seules âgées de 65 ans ou plus.

Dans la présente étude, il a fallu combiner les données sur toutes les unités familiales d'un ménage pour produire l'information sur les avoirs et les dettes des ménages. Les ménages qui comptent plus d'un type d'unité familiale ou englobent à la fois des unités familiales âgées et non âgées, ont été groupés dans la catégorie « types familiaux combinés ».

Un faible pourcentage (environ 4,4 %) des ménages de l'échantillon de l'ESF comprenait plus d'une unité familiale. Chez environ 3,2 % des ménages, on a relevé des modes d'occupation différents entre les unités familiales qui les constituaient. Dans tous ces cas, on a jugé que le ménage était propriétaire lorsque le logement appartenait à l'une ou l'autre des unités familiales. On a aussi établi que le ménage était propriétaire sans dette hypothécaire si la propriété appartenant à l'une ou l'autre des unités familiales n'était pas grevée d'une hypothèque.

Dans les ménages comptant une seule unité familiale (comme défini précédemment), on a affecté au ménage l'âge du plus important soutien économique. Pour le reste des ménages, soit ceux qui se composaient d'au moins deux unités familiales résidentes, on a attribué au ménage l'âge du plus important soutien économique de l'unité familiale ayant le même mode d'occupation que le ménage. On a attribué aux ménages âgés l'âge de 65 ans ou plus.

Annexe - Tableau 1 : Valeur nette selon le groupe d'âge et le mode d'occupation, Canada, 1999

Groupe d'âge	Locataires		Propriétaires ayant encore une dette hypothécaire		Propriétaires n'ayant plus de dette hypothécaire		Total des propriétaires		Total des ménages	
	Médiane ($)	Moyenne ($)	Médiane ($)	Moyenne ($)	Médiane ($)	Moyenne ($)	Médiane ($)	Moyenne ($)	Médiane ($)	Moyenne ($)
Moins de 25 ans	3 000	9 000	52 000	170 000	243 000	499 000	137 000	293 000	6 000	58 000
de 25 à 34 ans	10 000	40 000	85 000	134 000	259 000	343 000	94 000	162 000	41 000	98 000
de 35 à 44 ans	16 000	59 000	140 000	222 000	296 000	458 000	162 000	276 000	107 000	202 000
de 45 à 54 ans	24 000	82 000	223 000	326 000	387 000	601 000	285 000	438 000	198 000	344 000
de 55 à 64 ans	24 000	84 000	278 000	405 000	478 000	678 000	421 000	582 000	283 000	462 000
65 ans et plus	40 000	117 000	242 000	364 000	310 000	447 000	306 000	439 000	216 000	337 000
Tous les groupes d'âge	**14 000**	**64 000**	**149 000**	**251 000**	**352 000**	**525 000**	**226 000**	**377 000**	**124 000**	**263 000**

Voir les définitions dans ce numéro du *Point en recherche* pour les détails sur la détermination de l'âge et du mode d'occupation des ménages.

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de l'Enquête sur la sécurité financière réalisée par Statistique Canada en 1999.

Annexe - Tableau 2 : Avoir propre foncier selon le groupe d'âge et le mode d'occupation, Canada, 1999

Groupe d'âge	Locataires		Propriétaires ayant encore une dette hypothécaire		Propriétaires n'ayant plus de dette hypothécaire		Total des propriétaires		Total des ménages	
	Médiane ($)	Moyenne ($)	Médiane ($)	Moyenne ($)	Médiane ($)	Moyenne ($)	Médiane ($)	Moyenne ($)	Médiane ($)	Moyenne ($)
Moins de 25 ans	0	0	30 000	61 000	140 000	242 000	75 000	129 000	0	22 000
de 25 à 34 ans	0	0	30 000	45 000	110 000	139 000	35 000	58 000	0	28 000
de 35 à 44 ans	0	0	50 000	68 000	116 000	153 000	60 000	88 000	30 000	57 000
de 45 à 54 ans	0	0	69 000	93 000	130 000	164 000	95 000	122 000	60 000	90 000
de 55 à 64 ans	0	0	77 000	93 000	130 000	160 000	100 000	137 000	80 000	104 000
65 ans et plus	0	0	68 000	89 000	120 000	139 000	110 000	134 000	74 000	91 000
Tous les groupes d'âge	**0**	**0**	**50 000**	**72 000**	**125 000**	**151 000**	**80 000**	**109 000**	**35 000**	**69 000**

Voir les définitions dans ce numéro du *Point en recherche* pour les détails sur la détermination de l'âge et du mode d'occupation des ménages.

L'avoir propre foncier s'entend de la valeur de la résidence principale moins tout prêt hypothécaire à rembourser. Il exclut la valeur des résidences secondaires appartenant aux membres du ménage.

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de l'Enquête sur la sécurité financière réalisée par Statistique Canada en 1999.

Annexe - Tableau 3 : Revenu des ménages selon le groupe d'âge et le mode d'occupation, Canada, 1998

Groupe d'âge	Locataires		Propriétaires ayant encore une dette hypothécaire		Propriétaires n'ayant plus de dette hypothécaire		Total des propriétaires		Total des ménages	
	Médiane ($)	Moyenne ($)	Médiane ($)	Moyenne ($)	Médiane ($)	Moyenne ($)	Médiane ($)	Moyenne ($)	Médiane ($)	Moyenne ($)
Moins de 25 ans	17 000	23 000	39 000	42 000	43 000	46 000	41 000	43 000	21 000	27 000
de 25 à 34 ans	31 000	37 000	58 000	63 000	61 000	69 000	58 000	64 000	44 000	50 000
de 35 à 44 ans	32 000	39 000	61 000	67 000	61 000	74 000	61 000	69 000	50 000	58 000
de 45 à 54 ans	33 000	39 000	68 000	77 000	69 000	81 000	68 000	78 000	58 000	68 000
de 55 à 64 ans	18 000	26 000	54 000	65 000	49 000	63 000	51 000	64 000	44 000	55 000
65 ans et plus	18 000	23 000	39 000	45 000	31 000	41 000	31 000	41 000	27 000	35 000
Tous les groupes d'âge	**26 000**	**33 000**	**60 000**	**67 000**	**44 000**	**59 000**	**54 000**	**64 000**	**43 000**	**53 000**

Voir les définitions dans ce numéro du *Point en recherche* pour les détails sur la détermination de l'âge et du mode d'occupation des ménages.

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de l'Enquête sur la sécurité financière réalisée par Statistique Canada en 1999.

Annexe - Tableau 4 : Valeur nette selon le mode d'occupation, Canada et provinces, 1999

Province	Locataires		Propriétaires ayant encore une dette hypothécaire		Propriétaires n'ayant plus de dette hypothécaire		Total des propriétaires		Total des ménages	
	Médiane ($)	Moyenne ($)	Médiane ($)	Moyenne ($)	Médiane ($)	Moyenne ($)	Médiane ($)	Moyenne ($)	Médiane ($)	Moyenne ($)
Terre-Neuve-et-Labrador	2 000	14 000	81 000	150 000	102 000	175 000	97 000	167 000	70 000	129 000
Île-du-Prince-Édouard	9 000	36 000	91 000	153 000	279 000	429 000	168 000	303 000	93 000	222 000
Nouvelle-Écosse	13 000	75 000	125 000	191 000	211 000	299 000	159 000	248 000	106 000	192 000
Nouveau-Brunswick	6 000	45 000	85 000	151 000	191 000	313 000	127 000	240 000	92 000	189 000
Québec	14 000	66 000	127 000	211 000	282 000	454 000	191 000	323 000	89 000	214 000
Ontario	15 000	63 000	160 000	269 000	443 000	619 000	266 000	422 000	145 000	291 000
Manitoba	12 000	55 000	124 000	186 000	281 000	416 000	197 000	304 000	117 000	222 000
Saskatchewan	11 000	40 000	154 000	233 000	288 000	410 000	212 000	335 000	142 000	253 000
Alberta	13 000	67 000	149 000	291 000	337 000	509 000	213 000	384 000	141 000	293 000
Colombie-Britannique	15 000	75 000	194 000	300 000	446 000	711 000	289 000	473 000	157 000	326 000
Canada	**14 000**	**64 000**	**149 000**	**251 000**	**352 000**	**525 000**	**226 000**	**377 000**	**124 000**	**263 000**

Voir les définitions dans ce numéro du *Point en recherche* pour les détails sur la détermination du mode d'occupation des ménages.

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de l'Enquête sur la sécurité financière réalisée par Statistique Canada en 1999.

Annexe – Tableau 5 : Prix moyen des logements selon le S.I.A.®, taux de propriétaires et avoir propre foncier selon le mode d'occupation, Canada et provinces, 1999

Province	Prix moyen des logements selon le S.I.A.® ($)	Taux de propriétaires (%)	Avoir propre foncier selon le mode d'occupation									
			Locataires		Propriétaires ayant encore une dette hypothécaire		Propriétaires n'ayant plus de dette hypothécaire		Total des propriétaires		Total des ménages	
			Médiane ($)	Moyenne ($)	Médiane ($)	Moyenne ($)	Médiane ($)	Moyenne ($)	Médiane ($)	Moyenne ($)	Médiane ($)	Moyenne ($)
Terre-Neuve-et-Labrador	94 359	75,5	0	0	30 000	41 000	50 000	58 000	43 000	52 000	30 000	40 000
Île-du-Prince-Édouard	82 138	69,6	0	0	36 000	45 000	80 000	92 000	60 000	71 000	40 000	49 000
Nouvelle-Écosse	102 628	67,3	0	0	37 000	46 000	75 000	81 000	56 000	64 000	30 000	43 000
Nouveau-Brunswick	88 072	74,0	0	0	30 000	41 000	70 000	79 000	55 000	61 000	35 000	45 000
Québec	107 501	57,5	0	0	40 000	52 000	92 000	112 000	65 000	80 000	20 000	46 000
Ontario	174 049	63,6	0	0	62 000	85 000	160 000	192 000	110 000	132 000	45 000	84 000
Manitoba	86 423	67,1	0	0	34 000	44 000	85 000	90 000	59 000	67 000	30 000	45 000
Saskatchewan	91 396	72,0	0	0	39 000	48 000	62 000	74 000	50 000	63 000	30 000	45 000
Alberta	139 621	71,2	0	0	52 000	68 000	125 000	131 000	80 000	95 000	47 000	67 000
Colombie-Britannique	215 283	63,1	0	0	67 000	102 000	193 000	247 000	124 000	163 000	41 000	103 000
Canada	**158 145**	**63,7**	**0**	**0**	**50 000**	**72 000**	**125 000**	**151 000**	**80 000**	**109 000**	**35 000**	**69 000**

S.I.A.® est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Voir les définitions dans ce numéro du *Point en recherche* pour les détails sur la détermination du mode d'occupation des ménages.

L'avoir propre foncier s'entend de la valeur de la résidence principale moins tout prêt hypothécaire à rembourser. Il exclut la valeur des résidences secondaires appartenant aux membres du ménage.

Source : Association canadienne de l'immeuble (S.I.A.®) et SCHL, chiffres adaptés à partir de données de l'Enquête sur la sécurité financière réalisée par Statistique Canada en 1999.

Annexe – Tableau 6 : Revenu des ménages selon le mode d'occupation, Canada et provinces, 1998

Province	Locataires		Propriétaires ayant encore une dette hypothécaire		Propriétaires n'ayant plus de dette hypothécaire		Total des propriétaires		Total des ménages	
	Médiane ($)	Moyenne ($)	Médiane ($)	Moyenne ($)	Médiane ($)	Moyenne ($)	Médiane ($)	Moyenne ($)	Médiane ($)	Moyenne ($)
Terre-Neuve-et-Labrador	18 000	27 000	49 000	58 000	31 000	39 000	37 000	45 000	33 000	41 000
Île-du-Prince-Édouard	19 000	28 000	43 000	50 000	41 000	50 000	42 000	50 000	34 000	44 000
Nouvelle-Écosse	22 000	30 000	52 000	57 000	33 000	44 000	45 000	50 000	36 000	44 000
Nouveau-Brunswick	22 000	29 000	47 000	52 000	34 000	44 000	40 000	47 000	35 000	43 000
Québec	23 000	29 000	54 000	60 000	44 000	60 000	49 000	60 000	37 000	47 000
Ontario	28 000	36 000	66 000	73 000	50 000	68 000	61 000	71 000	48 000	58 000
Manitoba	23 000	30 000	57 000	62 000	40 000	53 000	50 000	57 000	40 000	48 000
Saskatchewan	21 000	26 000	55 000	62 000	34 000	46 000	45 000	52 000	37 000	45 000
Alberta	32 000	37 000	61 000	68 000	48 000	63 000	56 000	66 000	48 000	58 000
Colombie-Britannique	28 000	35 000	63 000	71 000	41 000	54 000	55 000	64 000	45 000	53 000
Canada	**26 000**	**33 000**	**60 000**	**67 000**	**44 000**	**59 000**	**54 000**	**64 000**	**43 000**	**53 000**

Voir les définitions dans ce numéro du *Point en recherche* pour les détails sur la détermination du mode d'occupation des ménages.

Source : SCHL, chiffres adaptés à partir de données de l'Enquête sur la sécurité financière réalisée par Statistique Canada en 1999.

REMERCIEMENTS

La SCHL contribue au financement de la collecte de données sur le logement pour le Recensement du Canada et les enquêtes de Statistique Canada. L'information de Statistique Canada est utilisée avec la permission de l'organisme. Il est interdit aux utilisateurs de reproduire les données et de les rediffuser, telles quelles ou modifiées, à des fins commerciales sans le consentement exprès de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et, le cas échéant, de Statistique Canada. On peut ses renseigner sur l'éventail des données de Statistique Canada en s'adressant à ses bureaux régionaux, en se rendant sur le site Web de l'organisme à http://www.statcan.ca ou en composant sans frais le 1 800 263-1136.

Auteurs : John Engeland et Roger Lewis, Indicateurs du logement et données démographiques, Division des politiques et de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement; Richard Shillington, Tristat Resources.

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web à

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

©2006, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL 03.04.06

NOTRE ADRESSE WEB : www.schl.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

65007